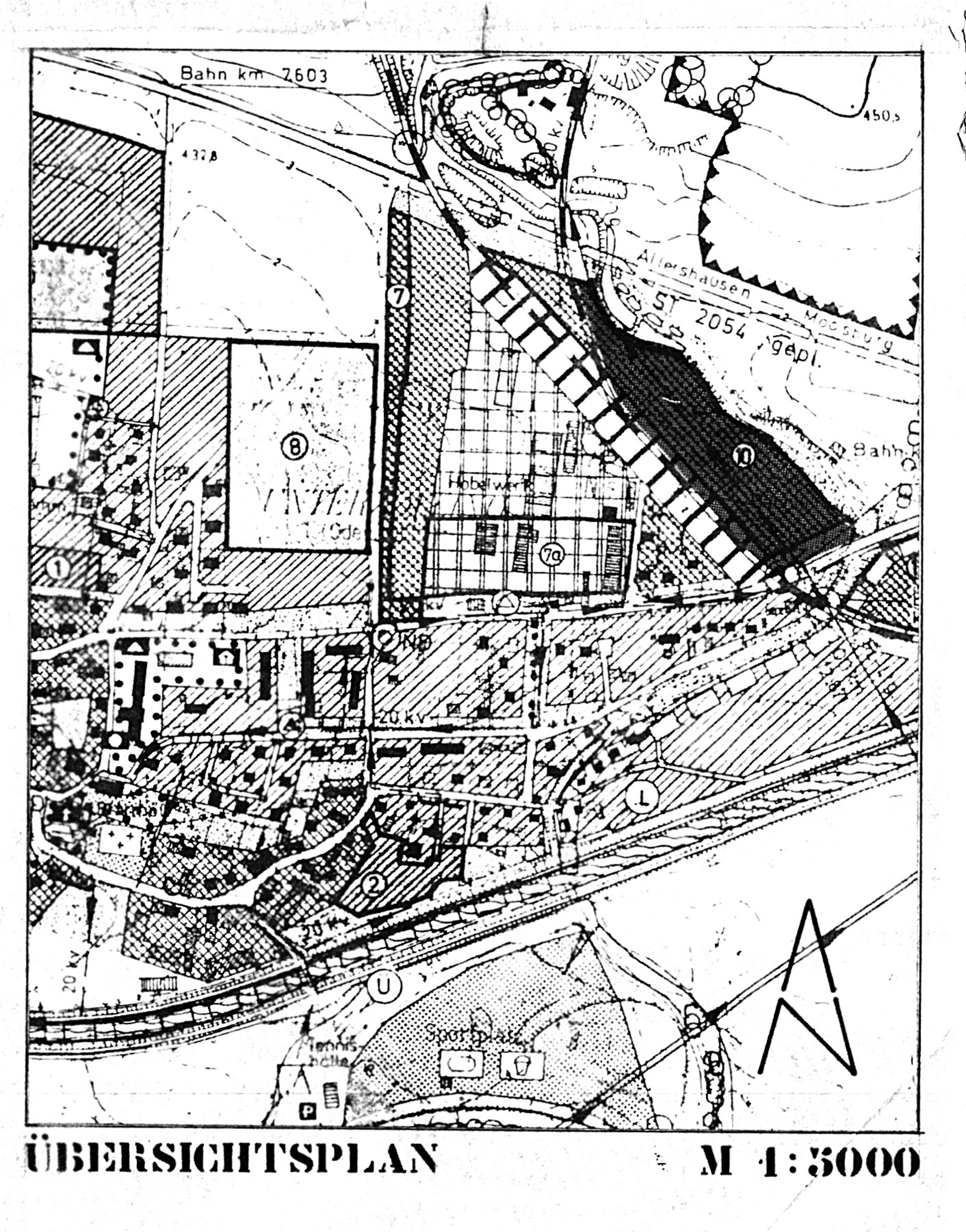

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
ZOLLING AM BAHNHOF
GEMEINDE ZOLLING
LANDKREIS FREISING
MASSTAB 1:4000
FLUR NR.: 273, 274, 275, 260, 261, 276,
TEILFLÄCHEN FLUR NR.: 262, 268, 270, 266, 277/2, 36
GEMARKUNG: ZOLLING
N
SILBERWEIDE
SILBERWEIDEN
HECKENROSE
PFAFFENHÜTCHEN
VOGELKIRSCHE
HOLUNDER
SCHLEHEN
HOLUNDER
PFAFFENHÜTCHEN
ESCHE
SILBERWEIDEN
PAPPEL
268
266
PFAFFENHÜTCHEN
KORBWEIDEN
SILBERWEIDEN
km 7



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN AM BAHNHOF

GEMEINDE ZOLLING

LANDKREIS FREISING

MASSTAB 1:1000

Die Gemeinde Zolling, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) des Art. 107 Abs. 4 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl S.161) und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I S. 833) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

1.00 FESTSETZUNGEN

(schwarze Linie) — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.10 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt

(strichpunktierte Linie) — Baugrenze

1.11 (durchgezogene Linie) — Strassenbegrenzungslinie

(Signatur 6.5+1.5) — Öffentliche Strassenverkehrsfläche mit Angabe des Strassenprofils

Ein- u. Ausfahrtsverbot

2.00 FESTSETZUNGEN für die Bebauung und Einfriedung im Mischgebiet

2.10 Art der baulichen Nutzung

2.11 (Rechteck) — Das Baugebiet wird als: Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.20 Mass der baulichen Nutzung:

2.21 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

II = zwei Vollgeschosse, als Höchstgrenze festgesetzt

2.22 Baunutzung bei

	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0.4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0.6

2.30 BAUWEISE:

2.31 Die Bauweise wird als offene oder geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

2.40 ÜBERBAUBARE Grundstücksflächen:

2.41 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

2.42 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff. 2.22 dieser Festsetzung eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.

2.43 Die Garagen können auch an anderen als im Bebauungsplan festgelegten Stellen errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere den Bestimmungen des Art. 7 Abs. 5 BayBO, entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sind.

2.44 Doppelgaragen (DGA) müssen auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Von einer Grenzbebauung kann abgewichen werden, wenn ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird.

2.45 Für Doppelgaragen und Reihengaragen ist eine einheitliche Dachform, Traufhöhe und Fassadengestaltung vorgeschrieben (wie Wohnhaus).

2.46 Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

2.47 Überbaubare Grundstücksfläche für Garagen — Ga

Doppelgaragen — DGa

2.50 ÄUSSERE GESTALTUNG:

2.51 Dachform: Satteldach (einschl. Garagen und Nebengebäude mit gleicher Dachneigung wie Wohnhaus)

Dachneigung: Wird mit 32 - 38° festgesetzt

Dachdeckung: Ziegelware naturrot

Traufhöhe: Regeltraufhöhe 6 m, von der Traufhöhe kann ± 50 cm abgewichen werden.

Dachaufbauten: Negative Dachaufbauten sind unzulässig. Dachgauben mit ca. 1.20 m Breite sind zulässig.

2.52 (Doppelpfeil) — Firstrichtung der zu planenden Gebäude.
Bei Garagen und Nebengebäuden kann von der vorgesehenen Firstrichtung abgewichen werden.

2.53 Doppelhäuser und zusammenhängende Hausgruppen sind in der Fassade einheitlich zu gestalten. Der Sprung der Traufhöhen bei Wechsel der Gebäude muss mindestens 50 cm betragen.

2.54 Aussenantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang sind unzulässig.

2.60 EINFRIEDUNGEN:

2.61 Als Einfriedungen entlang der Strasse werden nur Holzlatten-Zäune zugelassen. Für Holzlatten-Zäune wird festgesetzt:
Höhe max. 0,9 m über Fahrbahn bzw. Gehsteig.
Säulen müssen überdeckt sein und sind mind. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.
Stahlstützen auf Betonsockel (H = max. 20 cm) ab Fahrbahn bzw. Gehsteig.
Holzlatten-Zäune mit senkrechter Lattung.

2.62 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung werden nur Maschendarht-Zäune mit einer Höhe von max. 1,0 m über der Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen, geringen Querschnitts, zugelassen. Sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.

2.63 Sichtschutzmatten sind unzulässig.
Terrassentrennwände sind in Holz auszuführen.

3.00 FESTSETZUNGEN für die Bebauung und Einfriedung im Gewerbegebiet

3.10 ART der baulichen Nutzung:

3.11 Das Baugebiet wird als: Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

3.12 Im Gewerbegebiet dürfen folgende Arten von Betrieben nicht errichtet werden:
- erheblich geruchsbelästigende Betriebe
- erheblich lärmbelästigende Betriebe
- erheblich stauberzeugende Betriebe

3.13 Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

3.14 Gemäss § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für den Betriebsinhaber und - soweit für die Aufrechterhaltung des Betriebes erforderlich - für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen werden.

3.15 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.20 MASS der baulichen Nutzung:

3.21 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
III = drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe 12,0 m über Oberkante Gelände (hangseitig)
IIa = zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe 8,0 m über Oberkante Gelände (hangseitig)
IIb = zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe 7,0 m über Oberkante Gelände (hangseitig), Dachneigung 25 - 35°

3.22 Baunutzung bei

	II	III
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	2,0

3.30 BAUWEISE

3.31 Die Bauweise wird als offene oder geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

0 = Offene Bauweise, Gebäudelängen bis zu 140 m sind zulässig.

3.32 Bei Parzelle Nr. 2 ist der Grenzausbau ohne Brandwände an der Südwestseite zulässig.

Grenzausbau für Gleisanschluss zwingend erforderlich.

3.40 ÜBERBAUBARE Grundstücksflächen:

3.41 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

3.42 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff. 3.22 dieser Festsetzung eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.

3.50 Garagen und Stellplätze

3.51 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend den Stellplatzrichtlinien vom 12.02.1978 (MABl Nr. 6/1978) zu berechnen.

3.52 PKW-Stellplätze sind - soweit sie die festgesetzten Grünflächen nicht berühren - auch ausserhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.60 Bauliche Gestaltung

3.61 Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sich sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

3.62 Zulässig ist nur ortsübliche Bauweise und Baumaterialien (Hofbildung, Lochfassaden, verputzte Wandflächen, rote Ziegeldächer, Verwendung von Holz).
Besonders im Randstreifen ist dieser Bauweise der Vorzug zu geben.

3.63 Dachneigung für Parzelle Nr. 1 ist 25 - 35°. Dachform ist Satteldach. Dachfarbe ist ziegelrot.

3.64 Dachneigung für Parzelle Nr. 2 ist 20 - 25°. Dachform ist Satteldach. Dachfarbe ist ziegelrot.

3,65 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen; grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.

3,66 An der Zufahrtsstrasse in dem Gewerbegebiet ist eine Übersichtstafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zulässig. Werbeanlagen an Einfriedungen - mit Ausnahme eines max. 0,5 qm grossen Hinweisschildes je Betrieb - und Werbeanlagen, die die Traufe überragen, sind unzulässig.
Leuchtreklamen, die in die freie Landschaft hineinwirken, sind unzulässig.
Die Schrifthöhe darf 1 m nicht überschreiten. Rechtwinkelig zur Gebäudefront auskragende und freistehende Werbeanlagen dürfen eine Grösse von 1,0 m nicht überschreiten.

3,67 Aussenantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang sind unzulässig.

3,70 E i n f r i e d u n g e n :

3,71 Entlang der Verkehrsflächen und zur freien Landschaft hin Maschendrahtzaun mit vorgepflanzter und hinterpflanzter Hecke, Stahlrohrstützen auf Betonsockel, H = 20 cm ab OK Fahrbahn bzw. Gehsteig. Gesamthöhe (Zaun mit Sockel) = 1,20 m.
Die seitlichen Pfosten für Tore und Türen können gemauert oder in Sichtbeton errichtet werden.

3,72 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,0 m über Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen, geringen Querschnitts, zugelassen. Sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.

4,00 H i n w e i s e für Misch- und Gewerbegebiet

4,10 Grundstücksgrenze mit Grenzstein

Vorgeschlagene Aufhebung der alten Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

268 Flurstücks-Nummer

③ Vorläufige Teilgrundstücksnummer

Altbebauung (Hauptgebäude)

Altbebauung (Nebengebäude)

Öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Wasserfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Trafostation

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

o = offene Bauweise g= geschlossene Bauweise

Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Ablagerung über 0,90 m Höhe über Strassenoberkante freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m über Oberkante Strasse aufzuasten.

Anbauverbotszone

4,11 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschliessen.
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

4,12 Wegen des hohen Grundwasserstandes ist ein wasserdichter Keller herzustellen.

4,13 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen.
Die Verteilerschränke der IAW werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

4,14 Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.

4,15 Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Strassen, Wegen und Begrenzungen von 5,0 m gemessen von der Böschungsoberkante einzuhalten.

4,16 Gegen die hohen Grundwasserstände und gegen Hangwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Die örtlichen Verhältnisse sind anhand von Schürfgruben zu überprüfen.

4,17 Das Hydrantennetz ist nach den techn. Regeln - DVGW Arbeitsblatt W 331 und 405 - auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

4,18 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch öffentliche Fernsprechstellen.

4,19 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (2 Rettungswege).

4,20 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Eine Nachreichung des Freiflächengestaltungsplans bis zur Rohbaufertigstellung ist möglich.

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"AM BAHNHOF" ZOLLING

5.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

5.1.0 Öffentliche Grünflächen

5.1.1 Private Grünflächen

5.1.2 Öffentliche Grünfläche mit vorh. Baumbestand (Bachaue) nach DIN 18920 zu erhalten und zu schützen.

5.1.3 Vorhandener Baumbestand beseitigen

5.1.4 Wasserfläche

5.1.5 Pflanzflächen. Gehölzpflanzung gem. Ziffer 6.1.1, 6.2.2, 6.2.3

5.2.0 Baumpflanzung als Einzelbäume, Mindestgröße St.U. ist festgesetzt, Lage kann geringfügig geändert werden.

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Quercus robur Stieleiche

5.3.0 Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Ablagerung über 0,90 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, Bäume sind bis 3,0 m über Oberkante Straße aufzuasten

6.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.1.0 Private Grünflächen

6.1.1 Alle Pflanzflächen nach Nr. 5.1.5 sind mit einheimischen Gehölzen in 3-er Gruppen, pro 1,2 m² eine Pflanze, Mindestgröße 2 x verpfl. 60/100 cm, gemischt mit nicht weniger als 4 % Kleinbäumen und bis zu max. 15 % Bodendeckern zu bepflanzen.

6.1.2 Große Mauerflächen sind mit Rankgewächsen wie z.B. Wilder Wein in sorten, Efeu zu begrünen.

6.1.3 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen sind soweit sie nicht unbedingt notwendig für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind - gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 100 m² Grünfläche 1 großkroniger Laubbaum der angegebenen Art gepflanzt wird.

6.1.4 Stellplätze sind durch Laubbäume der angebenen Art zu untergliedern. dabei soll nach jeweils 4 Stellplätzen (bei Senkrechtaufstellung) 1 Baum auf einem mind. 1,5 m breiten Grünstreifen zugeordnet werden.
Zwischen einer Doppelreihe von Stellplätzen ist ein mind. 1,0 m breiter Streifen mit Schotterrasen oder Rasensteinen anzulegen.

6.1.5 Die im Plan festgesetzte Begrünung der Grundstücke und dazugehöriger Freiflächen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bezugsfertig) der Gebäude abgeschlossen sein.

6.1.6 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Bäume und Sträu cher müsse nachgepflanzt werden.

6.1.7 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Bepflanzungspläne gem. Art. 8 a Bay.BO zur Beurteilung vorzulegen.

6.2.0 Pflanzenverwendung (Mindestgrößen)

6.2.1 Großbäume: Hochstamm, 3-4 x verpfl. aus extra weitem Stand, St.U. 18/20 cm

Artenauswahl:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde	

6.2.2 Kleinbäume: Heister, 2 x verpfl. H. 250/300 cm und Hochst. aus extra weitem St., St.U. 14/16 cm

Artenauswahl:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sobus aucuparia	Eberesche

6.2.3 Gehölze: 2 x verpfl., 60/100 cm

Artenauswahl:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare atrovirens	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Wildrosen in Sorten	
Viburnum in Sorten	Schneeball
Salix in Sorten	Weide

6.3.0 Eingriffe in die Auenvegetation des Flitzinger Baches sind nicht vorzunehmen.
dieser Bereich soll unverändert, nur unterstützende Pflege ist erwünscht, erhalten bleiben und sich eigendynamisch weiterentwickeln.

Planfertiger für Grünordnungsteil:

Dipl. Ing. Florian Doll, Am Fischerberg 9, 8051 Palzing

7.00 VERFAHRENSVERMERKE

7.10 DIE GEMEINDE ZOLLING HAT DEN BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 29.MAI.1984 ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM 18.OKT.1984 ORTSÜBLICH durch Anschlag .... BEKANNTGEMACHT.

ZOLLING DEN 10.DEZ.1987

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

7.20 DIE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG GEM. § 2A ABS.2 BBAUG FAND FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM .... IN DER ZEIT VOM .... MIT .... MIT DEM ERÖRTERUNGSTERMIN AM 26.OKT.1984 STATT.

ZOLLING DEN 10.DEZ.1987

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

7.30 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 30.SEP.1986 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 2A ABS. 6 BBAUG IN DER ZEIT VOM 29.OKT.1986 BIS 1.DEZ.1986 IN DER GEMEINDEVERWALTUNG ZOLLING ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

ZOLLING DEN 10.DEZ.1987

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

7.40 DER GEMEINDERAT ZOLLING HAT MIT BESCHLUSS VOM 16.12.1986 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 02.12.1986 GEM. § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZOLLING DEN 10.DEZ.1987

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

7.50 DAS LANDRATSAMT FREISING HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT VERFÜGUNG VOM 19.NOV.1987 NR. 53-610-100/24 GEM. § 11 BBAUG GENEHMIGT.

FREISING, DEN 23.DEZ.1987

(SIEGEL)

Stadelmayr
Reg. Rat

7.60 DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 2.DEZ.1987 IN DER VERWALTUNG ZOLLING GEM. § 12 SATZ 1 BBAUG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN SAMT BEGRÜNDUNG STEHT AB SOFORT BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG ZOLLING WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ZU JEDERMANNS EINSICHT ZUR VERFÜGUNG. ÜBER SEINEN INHALT WIRD AUSKUNFT ERTEILT.

ZOLLING DEN 10.DEZ.1987

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

DER ARCHITEKT
NANDLSTADT, DEN 16.07.1985
GEA.: 19.11.1985
GEA.: 30.09.1986
GEA.: 02.12.1986

GEMEINDE ZOLLING
ZOLLING, DEN 16.07.1985

ARCHITEKT (VFA) — DIPLOMINGENIEUR (FH)
PETER WACKER
BAHNHOFSTR. 3 · 8051 NANDLSTADT · 08756/871
HOCHBAU · STADTEBAU · WOHNUNGSWESEN

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · ARCHITEKT · BYAK · 62 286 · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS